

Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. вип.36. економічний. 2018

УДК 332.012

**І. С. Івахненко**

канд.екон.наук, доцент

**М. М. Климчук**

канд.екон.наук, доцент

Київський національний університет будівництва і архітектури

## **СИНКРЕТИЗМ «GREENLEASE» ТА «SURVEYING» В ФОРМУВАННІ СИСТЕМИ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОГО УПРАВЛІННЯ НА БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВАХ**

*У статті досліджено процес синкретизації концептів «GreenLease» та «Surveying» в формуванні стратегії управління енергозбереженням на будівельних підприємствах. В результаті проведеного системного аналізу, запропоновано вивчати стратегію управління енергозбереженням будівельного підприємства як частину енергетичної стратегії регіону. Інкorpоровано економіко-функціональний метод реалізації стратегії управління енергозбереженням на будівельних підприємств, де науково-обґрунтовано структуру регіональної стратегії енергозбереження з урахуванням доцільності її інтеграції в комплексні стратегії соціально-економічного розвитку регіону.*

**Ключові слова:** «GreenLease», «Surveying», синкретизм, енергозбереження, стратегія, управління, підприємство.

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** Процес синкретизації концептів «GreenLease» та «Surveying» обумовлений потребою в трансформації наукової парадигми управління енергозбереженням, як на підприємстві, так і на ринку комерційної нерухомості. Дослідження стану і перспектив розвитку різних сегментів будівельного ринку є однією з найбільш актуальних проблем сьогодення. Натепер, в науковій літературі і в практично-прикладному аспекті спостерігається підвищена увага до об'єктів комерційної нерухомості, адже вони мають значний потенціал у сфері підвищення рівня енергозбереження.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** На проблемі якісної ідентифікації ієрархії цілей та пріоритетів соціально-економічного та галузевого розвитку для України та ефективної гармонізації таких пріоритетів з європейськими наголошує В. М. Гесць, підкреслюючи важливість запровадження стратегічного планування та управління в енергетиці [2, с. 53]. Зазначену проблему у своїх працях досліджували В. В. Микитенко [6], О. В. Кириленко [5] та ін.

**Метою статті** є дослідження проблематики синкретизації концептів «GreenLease» та «Surveying» в процесі формування стратегії управління енергозбереженням на будівельних підприємствах з урахуванням специфіки девелопменту.

**Основні результати досліджень.** Значущість будівництва в економіці з використанням енергоефективних технологій на засадах «EnvironmentalEconomics», «GreenLease», «Surveying» є пріоритетним, як фактор зниження енергозалежності країни, зменшення негативного впливу на оточуюче середовище, розвитку соціальної та економічної сфери, зростання розмірів відрахувань до бюджету.

Вивчення регіональних особливостей будівельного ринку демонструє особливий дефіцит в комерційній нерухомості, що підтверджує актуальність обраної теми.

Впровадження енергоефективних заходів на ринку комерційної нерухомості передбачає вирішення завдань управління й забезпечення фінансуванням, вирішення зазначеної проблематики можливе на засадах девелопменту. Під яким, низка вчених [11-15] розуміє діяльність, що пов'язана з соціально-економічним розвитком територій, яка включає в себе проведення будівельних, інженерних та інших робіт з комерційною нерухомістю. Виявлення економічної суті девелопменту як однієї з економічних категорій сучасної вітчизняної науки має виходити з економічного аналізу сутнісного змісту і особливостей нерухомості. Для розкриття сутності девелопменту вводимо поняття «енергоефективний девелопмент», під яким мається на увазі такий економіко-управлінський розвиток комерційної нерухомості, кінцевою метою якого є прийняття ефективного інвестиційного рішення про впровадження заходів енергозбереження девелоперського проекту на основі економічної оцінки комерційної ефективності з урахуванням можливих ризиків.

Базисні характеристики комерційної нерухомості можуть бути інтерпретовані таким чином:

- нерухомість є функціональною основою національного багатства;
- ринок нерухомості - своєрідний генератор економічного зростання країни;
- нерухомість забезпечує задоволення базової потреби всіх без винятку членів суспільства [11-15].

У ринковій економіці господарюючі суб'єкти в своїй економічній діяльності керуються такими параметрами ринку, як попит, пропозиція і рівноважна ціна. З точки зору економічної теорії нерухомість - це ефективний матеріальний актив, об'єкт інвестування і надійний інструмент генерування доходу. Основні економічні елементи нерухомості - вартість і ціна - виникають із здатності задовольняти різні потреби людей.

Економічний аналіз специфічних особливостей нерухомості доцільно проводити з позицій двоїстого характеру задоволення потреби в ній людей. Двоїстість характерна для всіх видів нерухомості можна пояснити тим, що певний об'єкт, необов'язково купувати у власність, досить його орендувати. Такий підхід до використання комерційної нерухомості цілком обґрунтований: нерухомість сама по собі не потрібна, вона для них є не безпосереднім економічним благом, а обов'язковою умовою здійснення виробничо-комерційної діяльності [11].

Отже, комерційну нерухомість як товар можна розглядати з двох позицій: товар-об'єкт (для придбання у власність) і товар-послуга (для оренди). Крім того, нерухомість-об'єкт включає і право власності на нього, оскільки без цього продати об'єкт неможливо.

За оцінкою одного з провідних нідерландських експертів на ринку комерційної нерухомості К. Онега, «економічне значення нерухомості полягає в тому, що основна частина активів сімейних бюджетів представлена в житло; основна частина активів компанії, що відображаються на її балансі, укладена в офісних приміщеннях (якщо приміщення у власності), приблизно 20 % від загального числа поточних витрат складають експлуатаційні витрати і оренда офісних приміщень» [11].

Крім того, нерухомість виступає як стаття витрат і джерело доходів, різновид внесків у спільну діяльність, форма заощадження накопичень, набагато меншою мірою схильних до знецінення, як база оподаткування, легко піддається обліку і контролю.

Становлення ринку комерційної нерухомості в Україні є підтвердженням тих трендів, які характерні для всіх країн з розвинутою економікою, а саме:

- нерухомість становить основу національного багатства. За експертними оцінками, нерухомість у всіх її формах становить близько половини всього накопиченого світового багатства;

- ринок нерухомості є своєрідним генератором економічного зростання країни. Саме в об'єкти нерухомості здійснюється початкове інвестування значної частини коштів, що забезпечує позитивну макроекономічну динаміку розвитку;

- нерухомість, будучи базовою основою життєдіяльності суспільства, являє собою особливий об'єкт ринкового обороту, власності та управління. Ця обставина враховується державою через створення системи контролю за використанням нерухомості [12].

Ми погоджуємось з вищенаведеним твердженням авторів щодо сучасних трендів розвитку ринку комерційної нерухомості, проте, вважаємо, що варто актуалізувати проблематику впровадження енергозберігаючих заходів на ринку комерційної нерухомості в контексті новітніх концептів «GreenLease», «Surveying», «Environmentaleconomics».

Якщо визначити переваги та недоліки розвитку ринку комерційної нерухомості на засадах «Environmentaleconomics», то стабільне функціонування ринку нерухомості завжди викликає позитивний соціальний ефект, перш за все, за рахунок житла. Проте, відсутність ефективної державної системи, що включає нормативно-правові, фінансово-економічні та управлінські механізми, здатне знизити ринковий потенціал комерційної нерухомості.

Одним з напрямів розвитку світової економіки в сфері управління комерційною нерухомістю є активне поширення в науці і практиці концепції «Surveying». Потреба в ефективному регулюванні розвитку ринку нерухомості як ключового сектора національної економіки будь-якої країни зумовило виникнення самостійної професійної сфери діяльності у вигляді сервінга.

Вивчення міжнародного досвіду показує, що застосування професійного підходу до управління нерухомим майном надає можливість значно підвищити рівень його ефективності в інтересах усіх стейкхолдерів (власників, орендарів, держави та суспільства в цілому). Такий концептуальний підхід щодо управління нерухомістю має назву «Surveying» [1].

Концепцію «Surveying» можна інтерпретувати сьогодні як сукупність юридичних, технічних, економічних і управлінських експертиз нерухомості, проведення яких забезпечує отримання максимального ефекту від її використання. Також в практично-прикладному векторі сервінгова діяльність реалізує такі функції, як: розробка стратегії та програми управління об'єктом нерухомості, імплементація цієї програми, контроль за процесом її реалізації; вибір підрядних організацій; укладення з ними договорів на утримання, обслуговування та надання комунальних послуг, контроль виконання договірних зобов'язань і якості наданих житлово-комунальних послуг; раціональне використання об'єкта нерухомості з

метою отримання прибутку власника; організація процесів розвитку нерухомості, впровадження сучасних енергозберігаючих технологій, з метою підвищення рівня її енергоефективності.

Натепер, в умовах значної енергомісткості економіки, зростання попиту на впровадження «зелених» технологій затребувані послуги сервісгупри управлінні об'єктами нерухомості різного функціонального призначення. Проте, на практиці часто виникає проблема, пов'язана з уточненням змісту сервісгової діяльності, виділенням специфіки сервісгових послуг і їх відмінності від інших видів послуг в сфері комерційної нерухомості.

У контексті системи професійного управління комерційною нерухомістю відбувається розмежування функцій власника і керівника. За власником залишаються функції прийняття стратегічних рішень і функції контролю якості управління, а функції оперативного управління об'єктами нерухомості делегуються спеціалізованим сервісговим керуючим компаніям.

Таким чином, сервісг здійснюється на всіх етапах життєвого циклу нерухомості, що забезпечує системний підхід до нерухомості як об'єкту управління. Залежно від цілей діяльності та комплексу функцій, виконуваних керуючою компанією, можна виділити кілька функціональних моделей сервісгової діяльності, характерних для зарубіжних сервісгових компаній:

- управління нерухомістю як інвестиційним активом (Asset Management);
- управління об'єктом нерухомості (Property Management);
- управління проектом (Project Management);
- управління технічною експлуатацією об'єкта (Facility Management) [1].

В результаті проведеного дослідження практики діяльності сервісгових компаній зроблений висновок про те, що вони динамічно розвиваються, зі значним досвідом роботи в сферах комерційної нерухомості, які надають різні послуги на всіх фазах життєвого циклу об'єкта нерухомості, забезпечуючи при цьому одержання максимального прибутку для своїх клієнтів та інвесторів. З проведеного дослідження можна зробити висновок, що діяльність з управління об'єктами нерухомості на основі концепції «Surveying» є проблемною, інноваційною та активно розвивається в провідних країнах світу.

Враховуючи структурні компоненти концепту «environmentaleconomics» виникає доцільність комплексного аналізу енергоефективних заходів на регіональному рівні, а також використання принципів сучасних концептів «Surveying», «GreenLease» при розробці стратегії управління енергозбереженням будівельних підприємств на ринку комерційної нерухомості. В результаті проведеного системного аналізу, запропоновано вивчати стратегію управління енергозбереженням будівельного підприємства як частину енергетичної стратегії регіону (рис. 1.).

О. В. Кириленко розрізняє поняття «енергетична стратегія» як процес формування генерального перспективного напрямку розвитку підприємства у сфері енергозбереження на основі визначення якісно нових цілей, узгодження внутрішніх можливостей підприємства з умовами зовнішнього середовища та розроблення комплексу енергозберігаючих заходів, які забезпечують його реалізацію [5].

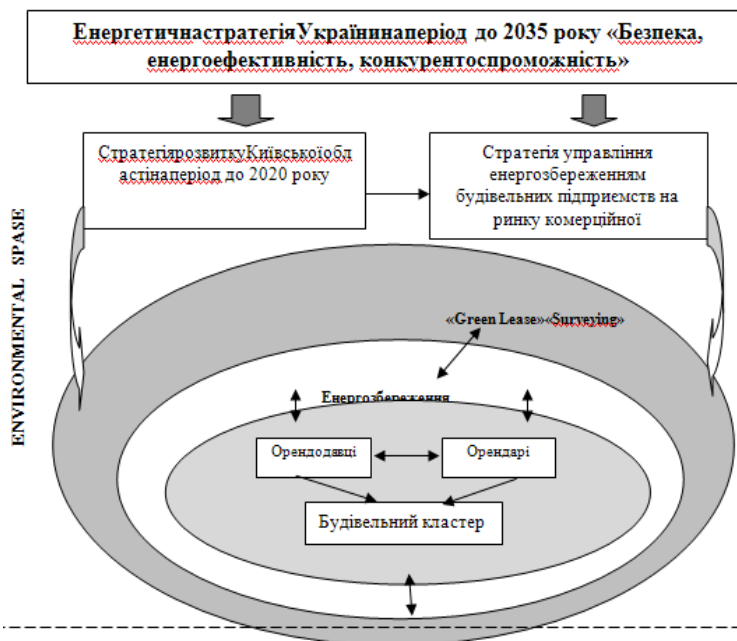


Рис. 1. Блок-схема взаємодії стратегій енергозбереження на засадах концептів «Surveying» та «GreenLease» (Запропоновано авторами)

Стратегія енергозбереження підприємства – це довгостроковий якісно визначений напрям розвитку підприємства у сфері енергозбереження, спрямований на раціональне та економне використання первинної та перетвореної енергії і природних енергетичних ресурсів під час виробництва продукції, виконання робіт, надання послуг; досягнення стратегічних цілей енергетичної політики.

Стратегія розвитку Київської області на період до 2020 року розроблена на підставі Закону України «Про стимулювання розвитку регіонів», з урахуванням Державної стратегії регіонального розвитку України на період до 2020 року, затвердженої постановою [8], відповідно до Порядку розроблення, проведення моніторингу та оцінки реалізації регіональних стратегій розвитку, затвердженого постановою [3].

Реалізація Стратегії полягатиме у формуванні комплексної системи завдань, які базуються на розумінні поточної ситуації та рівні розвитку усієї області, її міст та районів зможуть забезпечити досягнення стратегічного бачення та створення регіону сталого розвитку, у якому гармонійно поєднуюватимуться інноваційна промисловість, екологічне господарство, висока якість людського капіталу та безпечне довкілля [4]. У зв'язку з цим, в рамках нашого дослідження нами розроблено концептуальну модель формування стратегії розвитку будівельних

підприємств на ринку комерційної нерухомості, що включає в себе пропозиції як для загальної політики регіону, так і для окремих будівельних підприємств.

Одним з каталізаторів вирішення даної проблематики є синкретизм основних положень концептів «GreenLease» та «Surveying». Метою концептуальної моделі є формування стратегії управління енергозбереженням будівельних підприємств на ринку комерційної нерухомості. Предметом дослідження виступають механізми реалізації стратегії управління енергозбереженням будівельних підприємств на ринку комерційної нерухомості. Об'єктом - є процес синкретизму концепцій «GreenLease» та «Surveying» на ринку комерційної нерухомості при формування стратегії управління енергозбереження на будівельних підприємствах. Координатором стратегії в запропонованому нами варіанті виступає Міністерство регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ.

Мета стратегії розвитку будівельних підприємств на ринку комерційної нерухомості Київського регіону:

- забезпечення ефективного управління розвитком ринку комерційної нерухомості, спрямованого на створення системи будівництва і обслуговування комерційної нерухомості, що відповідає наступним характеристикам:

- високе технічне оснащення будівлі, надійні і ефективні конструктивні рішення;

- якісні і екологічні будівельні та оздоблювальні матеріали;
- автономні системи водо-, енерго- і теплопостачання;
- високий рівень систем вентиляції та кондиціонування;
- інфраструктура будинку і сервісні послуги;
- система безпеки «Розумний будинок».

У реальному секторі економіки Стратегія спрямована на створення оновленого потенціалу потужностей і матеріально-технічної інфраструктури на основі інноваційних енергозберігаючих технологій, архітектурно-будівельних систем, конструктивних рішень для будівництва, реконструкції та технічного переозброєння підприємств, будівель і споруд, інженерних мереж.

Для реалізації мети розвитку будівельних підприємств визначені наступні стратегічні пріоритети:

1. Сталий, конкурентоспроможний розвиток комерційної нерухомості для забезпечення реалізації проектів своєчасного і повного задоволення попиту населення, бізнес-спільноти.
2. Розвиток промисловості будівельних матеріалів на основі кращої міжнародної практики для підвищення його конкурентоспроможності на ринку будівельних матеріалів і конструкцій.
3. Створення потенціалу розвитку будівельних підприємств на основі підвищення рівня ефективності управління енергозбереженням, впровадженням інформаційних технологій і практичної взаємодії з суміжними галузями.

Одним з прикладів успішної реалізації концепції «зеленої» оренди в рамках якої були впроваджені вищенаведені стандарти є найбільший забудовник торговельних центрів в Сполучених Штатах (володіє і управляє більш ніж 17 мільйонами квадратних футів торговельних площ) компанія «Pyramid» [9].

Для реалізації стратегії зеленого лізингу, «Pyramid» спочатку працювала з внутрішнім середовищем, вимагала, щоб всі орендарі простору отримали LEED

для комерційних інтер'єрів (LEED-CI) сертифікації. Компанія врахувала різноманіття профілів використання енергії для підприємств у торговельному центрі, а також критерії LEED, що забезпечують гнучкість для різних видів бізнесу. Така гнучкість особливо важливо, адже орендарі приміщень у торговельному центрі мають різні види діяльності (розваги, роздрібна торгівля, ресторани). Стратегія успіху реалізації концепції «зеленої» оренди:

Стратегія 1: Запросити до дискусії.

Стратегія 2: Консультування орендарів на кожному етапі впровадження заходів з енергоефективності

Стратегія 3: Використання найефективніших підходів до енергозбереження [9-10].

**Висновки:** Запропоновано економіко-функціональний метод реалізації стратегії управління енергозбереженням на будівельних підприємств, що характеризується наявністю 5 рівнів у структурі економічної системи: мега, макро, мезо, мікро, нано взаємопов'язаних рівнів управління енергозбереженням, а також науково-обґрунтована структура регіональної стратегії енергозбереження з урахуванням доцільності її інтеграції в комплексні стратегії соціально-економічного розвитку регіону, що орієнтована на досягнення цільових показників ефективності та результативності.

#### Список літератури:

1. Баронин С.А. Сервейинг в строительстве: опыт и перспективы развития: монография / С.А. Баронин [и др.]; под общ. ред. д.э.н., проф. С.А. Баронина. Пенза: ПГУАС, 2013. 188 с.
2. Геєць В.М. Розвиток та взаємодія економічної та енергетичної політики в Україні / В.М. Геєць // Вісник НАН України. – 2016. – № 2. – С. 46–53.
3. Державна стратегія регіонального розвитку на період до 2020 року [Електронний ресурс] : постанова Кабінету Міністрів України від 6 серпня 2014 р. № 385. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/385-2014-%D0%BF>.
4. Енергетична стратегія України на період до 2030 року // Відомості Міністерства палива та енергетики України. Спеціальний випуск. – 2006. – 113 с.
5. Кириленко О. В. Енергозбереження – стратегія розвитку / О.В. Кириленко // Діловий вісник. – 2010. – № 2. – С. 8–11
6. Микитенко В. В. Енергоефективність національної економіки: соціально-економічні аспекти [Текст] / В. В. Микитенко // Вісник НАН України. – 2006. – № 10. – С. 17–26.
7. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення, проведення моніторингу та оцінки реалізації регіональних стратегій розвитку» від 16.11.2011 № 1186. <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1186-2011-%D0%BF>
8. Стратегія розвитку Київської області на період до 2020 р. [Електронний ресурс]: [https://docs.wixstatic.com/ugd/bcf654\\_2be5fc5fe6b043a3b8c2f1b45](https://docs.wixstatic.com/ugd/bcf654_2be5fc5fe6b043a3b8c2f1b45)
9. Pyramid Companies Implements Green Leasing to Promote Energy Efficiency in Tenant Retail Space. // Energy efficiency & renewable, 2014-p.1-2.
10. Ring, Alfred A. Real estate: Principles and practices / A. A. Ring. – Englewood Cliffs: Prentice Hall, 1972. – 510 p.

11. Экономика и управление недвижимостью.–М.:АСВ,1999.– 567с.
12. Гладкая Е. Н. Особенности девелоперских проектов как систем с нечетко зафиксированным результатом / Е. Н. Гладкая // Управління проектами та розвиток виробництва: Зб. наук. пр. – Луганськ: Вид-во СНУ ім. В. Даля, 2007. – №4. – С. 87-92.
13. Лисицин А. Б. Математическая модель выбора стратегии управления девелоперскими проектами в условиях кризиса / А.Б. Лисицин, Ю.Н. Тесля // Вісник ЧДТУ. – 2008. - №3. – С. 12-17.
14. Лисицин А. Б. Система задач управления девелоперскими проектами в условиях Украины / А.Б.Лисицин // Східноєвропейський журнал передових технологій. – 2009. – №2/2(38). – С. 10-14.
15. Бушуев С. Д. Организационные формы управления девелоперскими проектами в динамическом окружении / С.Д. Бушуев, О.Мгбере Чинви // Управління проектами та розвиток виробництва: Зб. наук. пр. –Луганськ: вид-во СНУ ім. В. Даля, 2010. – №1(33). – С. 5-13.

**И. С. Ивахненко, М. Н. Климчук**

***Синкретизм «green lease» и «surveying» в формировании системы девелоперского управления на строительных предприятиях***

**Анотация.** В статье исследован процесс синкретизации концептов «Green Lease» и «Surveying» в формировании стратегии управления энергосбережением на строительных предприятиях. В результате проведенного системного анализа, предложено изучать стратегию управления энергосбережением строительного предприятия как часть энергетической стратегии региона. Инкорпорировано экономико-функциональный метод реализации стратегии управления энергосбережением на строительных предприятий, где научно-обоснованно структуру региональной стратегии энергосбережения с учетом целесообразности ее интеграции в комплексные стратегии социально-экономического развития региона.

**Ключевые слова:** «Green Lease», «Surveying», синкретизм, энергосбережения, стратегия, управление, предприятие.

**I. Ivakhnenko, M. Klymchuk**

***"Green lease" and "surveying" cincretism in the formation of the developers management system of construction enterprises***

**Abstract.** The article is devoted to the process of synthesizing the concepts of "Green Lease" and "Surveying" in shaping the strategy of energy saving management at construction enterprises. As a result of the system analysis, it is proposed to study the strategy of energy saving management of the construction company as part of the energy strategy of the region. The economic-functional method of implementation of the energy saving management strategy for construction enterprises is incorporated, where the structure of the regional energy saving strategy is scientifically substantiated, taking into account the expediency of its integration into integrated strategies of socio-economic development of the region.

**Key words:** "Green Lease", "Surveying", syncretism, energy saving, strategy, management, enterprise.



**АРА:**

Ivakhnenko, Iryna & Klymchuk, Maryna (2018). Synkretyzm «GREENLEASE» ta «SURVEYING» v formuvanni systemy developerskoho upravlinnia na budivelnykh pidpriemstvakh. Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn, 36, 33 – 40.

**ДСТУ:**

Івахненко І.С. Синкретизм «GREENLEASE» та «SURVEYING» в формуванні системи девелоперського управління на будівельних підприємствах [Текст] / І. С. Івахненко, М. М. Климчук // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин, 2018. – Вип. 36. – С. 33 – 40.